

2021年2月9日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 積水ハウス・リート投資法人
 代表者名 執行役員 木田 敦 宏
 (コード番号：3309)

資産運用会社名
 積水ハウス・アセットマネジメント株式会社
 代表者名 代表取締役社長 阿 部 亨
 問合せ先 取締役 IR部長 佐藤 信義
 TEL. 03-6447-4870 (代表)

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ
(エステイメゾン三軒茶屋)

積水ハウス・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する積水ハウス・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、本投資法人が下記の資産の譲渡（以下「本資産譲渡」といいます。）を行うことについて決定しましたのでお知らせいたします。

記

1. 本資産譲渡の概要

物件名称	用途	譲渡価格 (注1)	帳簿価額 (注2)	譲渡価格と帳簿 価額の差額(注3)	譲渡先 (注4)
エステイメゾン三軒茶屋	住居	965 百万円	800 百万円	164 百万円	非開示

- (1) 特定資産の種類：国内不動産を信託財産とする信託の受益権
- (2) 契約締結日：2021年2月9日
- (3) 媒介の有無：該当有り(注5)
- (4) 譲渡予定日：2021年2月26日
- (5) 決済方法：引渡時に全額受取
- (注1) 「譲渡価格」は、売買契約書に記載された売買代金額（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。）に記載しています。以下同じです。
- (注2) 「帳簿価額」は、譲渡予定日時点の見込額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 「譲渡価格と帳簿価額の差額」は、「譲渡価格」と「帳簿価額」の差額を百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) 「譲渡先」は、譲渡先より開示について承諾を得られていないため非開示としています。
- (注5) 当該媒介者は、本投資法人及び本資産運用会社との間に特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

2. 本資産譲渡の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、譲渡を決定した資産（以下、「譲渡資産」といいます。）の将来の収益予想及び資産価値並びにポートフォリオの構成及び収益性等に加え不動産市場の動向等を総合的に検討した結果、ポートフォリオの質的向上及び安定的な分配金原資の確保の観点から投資主価値の最大化に資するものと判断し、本資産譲渡を行うものです。

譲渡資産は、2018年5月1日付で効力が発生した積水ハウス・レジデンシャル投資法人（以下「SHI」といいます。）との合併（以下「本投資法人合併」といいます。）により本投資法人がSHIから承継した資産です。本投資法人は、本資産譲渡により会計上の譲渡益(注1)129百万円の発生を見込んでおり、税制特例を活用し、譲渡益の一部について導管性要件を満たす範囲内の金額を圧縮積立金として内部留保する予定です。当該圧縮積立金については、分配金水準の安定化等を目的とし柔軟に活用していく方針です。また、譲渡資産は、会計上の帳簿価額と税務上の帳簿価額が異なる(注2)こと等により、本資産譲渡により税金不一致（会計上の利益と税務上の所得との差異をいいます。以下同じです。）が発生する見込みですが、一時差異等調整積立金の残高への影響は軽微と考えています。

- (注1) 「会計上の譲渡益」は、譲渡価格と会計上の帳簿価額の差額から譲渡諸経費を控除した概算値です。
- (注2) 本投資法人が本投資法人合併により承継した譲渡資産の受入時点の帳簿価額は、会計上は、本投資法人を取得企業、SHIを被取得企業とするパーチェス法により会計処理されることにより、本投資法人が取得した2018年4月30日を価格時点とする鑑定評価額を受入価格としています。税務上は、SHIの最終期の営業期間の末日（2018年4月30日）時点の帳簿価額を引き継ぐため、本資産譲渡時の会計上の帳簿価額と税務上の帳簿価額に差異が生じています。

3. 譲渡資産の内容

特定資産の概要					
物件名称	エステイメゾン三軒茶屋				
譲渡予定日	2021年2月26日				
特定資産の種類	信託受益権				
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社				
信託契約期間	2008年12月15日から2028年12月14日まで				
譲渡価格	965百万円				
鑑定評価額（価格時点）	872百万円（2020年10月31日）				
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所				
所在地（住居表示）	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目16番9				
土地	地番	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目174番17			
	敷地面積	153.83 m ²			
	用途地域	商業地域			
	建蔽率	80%			
	容積率	600%			
	所有形態	所有権			
建物	用途	共同住宅			
	建築時期	2008年1月			
	構造 / 階数	RC造/地上13階			
	延床面積	954.94 m ²			
	所有形態	所有権			
担保設定の有無	無				
賃貸借及び管理の状況					
賃貸可能面積	856.08 m ² （賃貸可能戸数36戸）				
賃貸面積	784.74 m ² （賃貸戸数33戸）				
稼働率	2020年8月末	2020年9月末	2020年10月末	2020年11月末	2020年12月末
	100.0%	97.3%	94.5%	89.0%	91.7%
テナント数	1				
月額賃料	3,738千円				
敷金・保証金	3,353千円				
プロパティ・マネジメント会社	積水ハウス不動産東京株式会社				
マスターリース会社	積水ハウス不動産東京株式会社				
マスターリース種別	パススルー型				
マスターリース契約期間	2020年12月15日から2021年12月14日まで				

【「3. 譲渡資産の内容」の記載事項の説明】

- (1) 「鑑定評価額（価格時点）」は、本投資法人及び本資産運用会社が不動産鑑定機関に対象不動産の鑑定評価を委託し、作成された不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額及び価格時点を記載し、鑑定評価額については百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (2) 「所在地」は、住居表示を記載しています。なお、住居表示は市区町村が交付する通知書、物件概要書又は重要事項説明書に基づき記載し、住居表示が未実施及び物件概要書又は重要事項説明書に住居表示の記載がない場合には、登記簿（登記記録を含みます。以下同じです。）上の表示されている「建物の所在」欄の内容又は所在地として慣用されている表示方法を記載しています。
- (3) 「地番」及び「敷地面積」は、登記簿上の表示に基づき地番（複数ある場合にはそのうちの一地番）及び地積の合計を記載しています。
- (4) 「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- (5) 「建蔽率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。
- (6) 「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を百分率で記載しています。
- (7) 「土地」の「所有形態」は、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有している権利について、所有権・区分所有権等の所有形態の区分を記載しています。
- (8) 「用途」は、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。
- (9) 「建築時期」は、登記簿上の表示に基づき記載しています。
- (10) 「構造/階数」は、登記簿上の表示に基づき記載しています。なお、記載の略称は、それぞれ以下の構造を表しています。
RC造：鉄筋コンクリート造、SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造
- (11) 「延床面積」は、登記簿上表示されている建物又は信託建物（ただし、附属建物等を除きます。）の床面積の合計を記載しています。
- (12) 「建物」の「所有形態」は、信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有している権利について、所有権・区分所有権等の所有形態の区分を記載しています。
- (13) 「担保設定の有無」は、本投資法人が負担している担保がある場合に、その概要を記載しています。
- (14) 「賃貸可能面積」は、2020年12月末日現在において有効な各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能であると考えられる面積を合計し、小数第3位を切り捨てて記載しています。
- (15) 「賃貸面積」は、2020年12月末日現在において有効な各賃貸借契約書に表示された賃貸面積又は建物図面等に基づく賃貸面積の合計を記載しています。
- (16) 「稼働率」は、賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (17) 「テナント数」は、2020年12月末日現在において有効な賃貸借契約の内容及び、テナントの合計数を記載しています。なお、譲渡資産については、信託受託者とマスターリース会社との間でマスターリース契約を締結しているため、かかるマスターリース契約上の賃借人の数を記載しています。また、「マスターリース会社」及び「マスターリース契約」については、下記(21)をご参照ください。
- (18) 「月額賃料」は、2020年12月末日現在において有効なエンドテナントとの各賃貸借契約書に表示された月額賃料（駐車場、倉庫、看板等の使用料は含まず、共益費を含みます。なお、当該賃貸借契約においてフリーレント又はレントホリデーの定めがある場合でも、同日時点のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。また、消費税及び地方消費税は含みません。以下同じです。）を千円未満を切り捨てて記載しています。なお、「フリーレント」とは、ある一定期間（主として新規入居時）に無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいい、「レントホリデー」とは、賃貸借期間中の一定の期間について、定期又は不定期に、無償又は相当低廉な賃料を設定する合意をいいます。以下同じです。
- (19) 「敷金・保証金」は、2020年12月末日現在において有効なエンドテナントとの各賃貸借契約書に規定する敷金及び保証金の合計額（駐車場についての敷金は含みません。）を千円未満を切り捨てて記載しています。
- (20) 「プロパティ・マネジメント会社」は、本投資法人がプロパティ・マネジメント業務を委託している会社を記載しています。
- (21) 「マスターリース会社」は、信託受託者とマスターリース契約を締結しているマスターリース会社を記載しています。なお、「マスターリース契約」とは、賃借人が第三者に転貸することを目的として一括して締結される建物の賃貸借契約をいいます。以下同じです。
- (22) 「マスターリース種別」は、マスターリース契約の契約形態を記載しています。マスターリース会社が支払う賃料を、転借人がマスターリース会社に支払う賃料にかかわらず一定額とするマスターリース方式を「賃料固定型」、マスターリース会社が支払う賃料と、エンドテナントが支払う賃料が常に同額となるマスターリース方式を「パススルー型」と記載しています。
- (23) 「マスターリース契約期間」は、本日現在、信託受託者とマスターリース会社が締結している有効なマスターリース契約の内容及び記載しています。

4. 譲渡先の概要

譲渡先は、国内の特別目的会社ですが、当該譲渡先より開示についての承諾を得られていないことから非開示としています。なお、当該譲渡先と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

5. 今後の見通し

本資産譲渡が本投資法人の業績に与える影響は軽微であり、本投資法人が2020年12月15日付「2020年10月期 決算短信 (REIT)」にて公表した2021年4月期（2020年11月1日～2021年4月30日）及び2021年10月期（2021年5月1日～2021年10月31日）に係る運用状況の予想に変更はありません。

なお、本資産譲渡により、不動産賃貸事業損益の変動等及び前述のとおり譲渡益の発生を見込んでおり、譲渡益の一部を圧縮積立金として内部留保する予定です。

6. 譲渡資産に係る鑑定評価書の概要

物件名称	エステイメゾン三軒茶屋
鑑定評価額	872,000,000円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2020年10月31日

(千円)

項目	内容	概要等
収益価格	872,000	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説明力が高く、説得力があると判断し、DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行って試算。
直接還元法による価格	890,000	—
運営収益	48,927	—
可能総収益	51,399	共益費込み貸室賃料：標準的かつ安定的な貸室賃料収入として査定。 駐車場：過去実績を考慮して査定。 その他：礼金収入、更新料収入、電気使用料等を計上。
空室等損失等	2,472	中長期的な平準化した空室率にて査定。
運営費用	11,262	—
維持管理費	2,640	業務委託契約書及び覚書を参考に査定。
水道光熱費	554	収支実績及び類似建物等を参考に計上。
修繕費	1,871	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
P M フィー	1,409	業務委託契約書に基づき査定。
テナント募集費用等	1,426	対象不動産の競争力及び類似不動産の水準等を踏まえ、安定的な水準と認められる入替率に基づき査定。
公租公課	1,902	2020年度課税資料に基づき査定。
損害保険料	39	保険料一覧表、類似事例に基づき査定。
その他費用	1,418	収支実績に基づき査定。
運営純収益 (NOI)	37,664	—
一時金の運用益	36	運用利回り1.0%を想定。
資本的支出	2,992	エンジニアリングレポート、類似事例に基づき査定。
純収益 (NCF)	34,708	—
還元利回り	3.9%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、さらに、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案の上、割引率との関係にも留意し、査定。
DCF法による価格	864,000	—
割引率	4.0%	金融商品の利回りを基にした積上法等により、共同住宅のベース利回りを定め、当該ベース利回りに、対象不動産にかかる個別リスクを加算して査定。
最終還元利回り	4.1%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	837,000	対象不動産の再調達原価に減価修正を行って試算。
土地比率	69.0%	—
建物比率	31.0%	—

鑑定評価額の決定に際し留意した事項	市場参加者（需要者）の対象不動産に対する収益性を重視した価格形成過程、依頼目的並びに「貸家及びその敷地」としての類型を踏まえ、投資家の投資採算性を適切に反映した収益価格を標準とし、積算価格による検証を行って、収益価格にて鑑定評価額を決定。
-------------------	---

(注) 上記表中の金額は、千円未満を切り捨てて記載しており、合計金額が運営収益や運営費用その他の項目の数字と一致しない場合があります。

以上

 ※ 本投資法人のウェブサイト：<https://sekisuihouse-reit.co.jp/>

<添付資料>

参考資料 本資産譲渡後のポートフォリオ一覧（予定）

参考資料 本資産譲渡後のポートフォリオ一覧（予定）

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格(百万円) (注3)	投資比率(%) (注4)
R-001	エステイメゾン銀座	東京都中央区	2018年5月1日	6,540	1.2
R-002	エステイメゾン麻布永坂	東京都港区	2018年5月1日	1,790	0.3
R-003	エステイメゾン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区	2018年5月1日	2,040	0.4
R-004	エステイメゾン恵比寿	東京都渋谷区	2018年5月1日	873	0.2
R-005	エステイメゾン神田	東京都千代田区	2018年5月1日	1,610	0.3
R-006	エステイメゾン北新宿	東京都新宿区	2018年5月1日	1,590	0.3
R-007	エステイメゾン浅草駒形	東京都台東区	2018年5月1日	2,190	0.4
R-008	エステイメゾン川崎	神奈川県川崎市	2018年5月1日	2,400	0.4
R-010	エステイメゾン亀戸	東京都江東区	2018年5月1日	1,580	0.3
R-011	エステイメゾン目黒	東京都目黒区	2018年5月1日	1,060	0.2
R-012	エステイメゾン巣鴨	東京都豊島区	2018年5月1日	1,630	0.3
R-013	エステイメゾン京橋	大阪府大阪市	2018年5月1日	2,970	0.6
R-014	エステイメゾン白楽	神奈川県横浜市	2018年5月1日	931	0.2
R-015	エステイメゾン南堀江	大阪府大阪市	2018年5月1日	1,060	0.2
R-016	エステイメゾン五反田	東京都品川区	2018年5月1日	3,110	0.6
R-017	エステイメゾン大井仙台坂	東京都品川区	2018年5月1日	2,720	0.5
R-018	エステイメゾン品川シーサイド	東京都品川区	2018年5月1日	2,050	0.4
R-019	エステイメゾン南麻布	東京都港区	2018年5月1日	1,250	0.2
R-020	エステイメゾン塚本	大阪府大阪市	2018年5月1日	1,080	0.2
R-021	エステイメゾン川崎Ⅱ	神奈川県川崎市	2018年5月1日	1,910	0.4
R-022	エステイメゾン麻布十番	東京都港区	2018年5月1日	2,690	0.5
R-023	エステイメゾン板橋本町	東京都板橋区	2018年5月1日	937	0.2
R-024	エステイメゾン大泉学園	東京都練馬区	2018年5月1日	790	0.1
R-025	エステイメゾン東品川	東京都品川区	2018年5月1日	2,390	0.4
R-026	エステイメゾン板橋区役所前	東京都板橋区	2018年5月1日	2,540	0.5
R-027	エステイメゾン武蔵小山	東京都品川区	2018年5月1日	1,050	0.2
R-028	エステイメゾン千駄木	東京都文京区	2018年5月1日	698	0.1
R-029	エステイメゾン四谷坂町	東京都新宿区	2018年5月1日	2,090	0.4
R-030	エステイメゾン博多東	福岡県福岡市	2018年5月1日	2,400	0.4
R-031	エステイメゾン上呉服	福岡県福岡市	2018年5月1日	821	0.2
R-033	プライムメゾン武蔵野の杜	東京都小平市	2018年5月1日	1,850	0.3
R-034	プライムメゾン東桜	愛知県名古屋市	2018年5月1日	1,500	0.3
R-035	プライムメゾン萱場公園	愛知県名古屋市	2018年5月1日	801	0.1
R-036	エステイメゾン三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区	2018年5月1日	785	0.1
R-037	エステイメゾン板橋C6	東京都板橋区	2018年5月1日	2,560	0.5
R-038	マスト博多	福岡県福岡市	2018年5月1日	2,360	0.4
R-039	エステイメゾン錦糸町	東京都墨田区	2018年5月1日	1,260	0.2
R-040	エステイメゾン武蔵小金井	東京都小金井市	2018年5月1日	1,790	0.3
R-041	プライムメゾン御器所	愛知県名古屋市	2018年5月1日	1,950	0.4
R-042	プライムメゾン太陽ヶ丘	大阪府大阪市	2018年5月1日	909	0.2
R-043	プライムメゾン北田辺	大阪府大阪市	2018年5月1日	601	0.1
R-044	プライムメゾン百道浜	福岡県福岡市	2018年5月1日	1,940	0.4
R-045	エステイメゾン秋葉原	東京都台東区	2018年5月1日	1,930	0.4
R-046	エステイメゾン笹塚	東京都渋谷区	2018年5月1日	3,340	0.6
R-047	プライムメゾン銀座イースト	東京都中央区	2018年5月1日	6,250	1.2
R-048	プライムメゾン高見	愛知県名古屋市	2018年5月1日	1,050	0.2
R-049	プライムメゾン矢田南	愛知県名古屋市	2018年5月1日	812	0.2
R-050	プライムメゾン照葉	福岡県福岡市	2018年5月1日	1,260	0.2
R-051	エステイメゾン東白壁	愛知県名古屋市	2018年5月1日	1,580	0.3
R-052	エステイメゾン千石	東京都文京区	2018年5月1日	1,360	0.3
R-053	エステイメゾン代沢	東京都世田谷区	2018年5月1日	2,270	0.4
R-054	エステイメゾン戸越	東京都品川区	2018年5月1日	1,770	0.3
R-055	エステイメゾン西天満	大阪府大阪市	2018年5月1日	1,680	0.3

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格(百万円) (注3)	投資比率(%) (注4)
R-056	エステイメゾン白金台	東京都品川区	2018年5月1日	2,400	0.4
R-057	エステイメゾン東新宿	東京都新宿区	2018年5月1日	1,680	0.3
R-058	エステイメゾン元麻布	東京都港区	2018年5月1日	1,540	0.3
R-059	エステイメゾン都立大学	東京都目黒区	2018年5月1日	861	0.2
R-060	エステイメゾン武蔵小山Ⅱ	東京都品川区	2018年5月1日	1,030	0.2
R-061	エステイメゾン中野	東京都中野区	2018年5月1日	1,870	0.3
R-062	エステイメゾン新中野	東京都中野区	2018年5月1日	1,020	0.2
R-063	エステイメゾン中野富士見町	東京都中野区	2018年5月1日	984	0.2
R-064	エステイメゾン哲学堂	東京都中野区	2018年5月1日	1,160	0.2
R-065	エステイメゾン高円寺	東京都杉並区	2018年5月1日	1,160	0.2
R-066	エステイメゾン押上	東京都墨田区	2018年5月1日	2,490	0.5
R-067	エステイメゾン赤羽	東京都北区	2018年5月1日	3,290	0.6
R-068	エステイメゾン王子	東京都北区	2018年5月1日	1,650	0.3
R-069	プライムメゾン早稲田	東京都新宿区	2018年5月1日	1,580	0.3
R-070	プライムメゾン八丁堀	東京都中央区	2018年5月1日	1,460	0.3
R-071	プライムメゾン神保町	東京都千代田区	2018年5月1日	1,960	0.4
R-072	プライムメゾン御殿山イースト	東京都品川区	2018年5月1日	2,910	0.5
R-073	マストライフ秋葉原	東京都千代田区	2018年5月1日	555	0.1
R-074	エステイメゾン葵	愛知県名古屋	2018年5月1日	2,460	0.5
R-075	エステイメゾン薬院	福岡県福岡市	2018年5月1日	2,430	0.5
R-076	エステイメゾン錦糸町Ⅱ	東京都墨田区	2018年5月1日	8,250	1.5
R-077	エステイメゾン大島	東京都江東区	2018年5月1日	8,630	1.6
R-078	プライムメゾン富士見台	愛知県名古屋	2018年5月1日	2,070	0.4
R-079	エステイメゾン鶴舞	愛知県名古屋	2018年5月1日	4,490	0.8
R-080	プライムメゾン森下	東京都江東区	2018年5月1日	1,930	0.4
R-081	プライムメゾン品川	東京都品川区	2018年5月1日	1,960	0.4
R-082	プライムメゾン大通公園	北海道札幌市	2018年5月1日	3,160	0.6
R-083	プライムメゾン南2条	北海道札幌市	2018年5月1日	1,930	0.4
R-084	プライムメゾン鴨々川	北海道札幌市	2018年5月1日	1,250	0.2
R-085	プライムメゾンセントラルパーク	福岡県福岡市	2018年5月1日	2,309	0.4
R-086	マストライフ八広	東京都墨田区	2018年5月1日	1,910	0.4
R-087	プライムメゾン恵比寿	東京都渋谷区	2018年5月1日	4,360	0.8
R-088	グランマスト金沢西泉	石川県金沢市	2018年5月1日	1,080	0.2
R-089	グランマスト鶴の森	三重県四日市市	2018年5月1日	830	0.2
R-090	エステイメゾン港北綱島	神奈川県横浜市	2018年5月1日	2,750	0.5
R-091	マストライフ日野	東京都日野市	2018年5月1日	1,390	0.3
R-092	プライムメゾン横濱日本大通	神奈川県横浜市	2018年5月1日	4,870	0.9
R-093	神戸女子学生会館	兵庫県神戸市	2018年5月1日	5,880	1.1
R-094	プライムメゾン渋谷	東京都渋谷区	2018年5月1日	2,430	0.5
R-095	プライムメゾン初台	東京都渋谷区	2018年5月1日	3,010	0.6
R-096	エステイメゾン上町台	大阪府大阪市	2018年5月1日	1,040	0.2
R-097	エステイメゾン神戸三宮	兵庫県神戸市	2018年5月1日	971	0.2
R-098	プライムメゾン白金高輪	東京都港区	2018年5月1日	4,900	0.9
R-099	プライムメゾン市谷山伏町	東京都新宿区	2018年5月1日	4,220	0.8
R-100	エステイメゾン森下	東京都墨田区	2018年5月1日	655	0.1
R-101	プライムメゾン白金台タワー	東京都品川区	2018年5月1日	7,950	1.5
R-102	プライムメゾン大塚	東京都豊島区	2018年5月1日	3,700	0.7
R-103	プライムメゾン浅草橋	東京都台東区	2018年5月1日	1,680	0.3
R-104	プライムメゾン代官山	東京都目黒区	2018年5月1日	2,520	0.5
R-105	プライムメゾン御殿山ウエスト	東京都品川区	2018年5月1日	3,400	0.6
R-106	エステイメゾン豊洲レジデンス	東京都江東区	2018年5月1日	6,050	1.1
R-107	エステイメゾン小倉	福岡県北九州市	2018年11月29日	1,040	0.2
R-108	マスト井尻	福岡県福岡市	2019年1月31日	390	0.1
R-109	プライムメゾン三田綱町	東京都港区	2019年6月10日	2,040	0.4

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得日 (注2)	取得価格(百万円) (注3)	投資比率(%) (注4)
R-110	ブライムメゾン本郷	東京都文京区	2019年6月10日	2,600	0.5
R-111	ブライムメゾン蔵前	東京都台東区	2019年6月10日	2,190	0.4
R-112	エスティメゾン横浜青葉台	神奈川県横浜市	2019年6月10日 2019年9月27日	3,020	0.6
R-113	エスティメゾン静岡鷹匠	静岡県静岡市	2020年1月31日	660	0.1
R-114	グランマスト広瀬通	宮城県仙台市	2020年4月20日	865	0.2
R-115	マストスタイル東別院	愛知県名古屋市	2021年4月1日	2,190	0.4
R-116	グランマスト萱場	愛知県名古屋市	2021年4月1日	900	0.2
R-117	マストスタイル白壁南	愛知県名古屋市	2021年4月1日	660	0.1
居住用不動産(住居) 小計				251,018	46.8
0-001	ガーデンシティ品川御殿山	東京都品川区	2014年12月3日 2016年5月24日 2017年5月24日 2019年6月10日	71,950	13.4
0-002	御殿山SHビル	東京都品川区	2014年12月3日	51,500	9.6
0-003	本町南ガーデンシティ	大阪府大阪市	2014年12月3日 2019年6月10日	44,000	8.2
0-004	本町ガーデンシティ(オフィスビル部分)	大阪府大阪市	2015年5月19日	38,600	7.2
0-005	HK淀屋橋ガーデンアベニュー	大阪府大阪市	2016年5月24日	4,400	0.8
0-006	広小路ガーデンアベニュー	愛知県名古屋市	2016年5月24日	6,350	1.2
0-007	赤坂ガーデンシティ	東京都港区	2019年6月10日	28,700	5.4
オフィスビル 小計				245,500	45.8
H-001	本町ガーデンシティ(ホテル部分)	大阪府大阪市	2017年5月24日	17,200	3.2
H-002	ザ・リッツ・カールトン京都	京都府京都市	2019年1月31日 2020年4月20日	22,120	4.1
ホテル 小計				39,320	7.3
商業用不動産等(オフィスビル+ホテル) 小計				284,820	53.2
本投資法人ポートフォリオ(居住用不動産+商業用不動産等) 合計				535,838	100.0

(注1)「物件番号」は、本投資法人の保有する物件を各用途に応じて分類し、物件毎に番号を付したものであり、Rは住居、0はオフィスビル、Hはホテルをそれぞれ表しています。

(注2)「取得日」は、本投資法人合併に伴いSHIから承継した物件については、合併の効力発生日を記載しています。

(注3)「取得価格」は、各物件に係る売買契約書に記載された売買代金額(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含まず、百万円未満を切り捨てています。)に記載しています。ただし、本投資法人合併に伴いSHIから承継した運用資産については、本投資法人を取得企業、SHIを被取得企業とするパーチェス法により会計処理されることにより、本投資法人が取得した鑑定評価額が受入価格となることから、2018年4月30日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。なお、当該評価額は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4)「投資比率」は、それぞれの運用資産の取得価格が、本投資法人のポートフォリオの取得価格の合計に占める割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の投資比率の合計が合計欄記載の数値と一致しない場合があります。